

## Prämbel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stuhr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/162 "Am Großen Kamp II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die Hinweise, als Satzung beschlossen.

Stuhr, den 25.03.1999

gez. Unterschrift  
Bürgermeister

L.S.

gez. Unterschrift  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke /Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 18.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/162 "Am Großen Kamp II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stuhr, den 25.03.1999

L.S.

gez. Unterschrift  
Unterschrift

## Planunterlage

Kartengrundlage: (DXF-Daten)

Liegenschaftskarte: versch. RFK

Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stuhr, den 25.03.1999

L.S.

gez. Unterschrift  
Katasteramt Syke  
Verm. u. Katasterbehörde  
Syke / Sulingen

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.03.1999

gez. Unterschrift  
Unterschrift

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.12.98 bis 15.01.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stuhr, den 25.03.1999

L.S.

gez. Unterschrift  
Unterschrift

## Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 03.02.99 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stuhr, den 25.03.1999

L.S.

gez. Unterschrift  
Unterschrift

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stuhr, den 25.03.1999

L.S.

gez. Unterschrift  
Unterschrift

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.03.1999 im Amtsblatt Nr. 7/99 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.03.1999 rechtsverbindlich geworden.

Stuhr, den 01.04.1999

L.S.

gez. Unterschrift  
Unterschrift

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den .....

Unterschrift

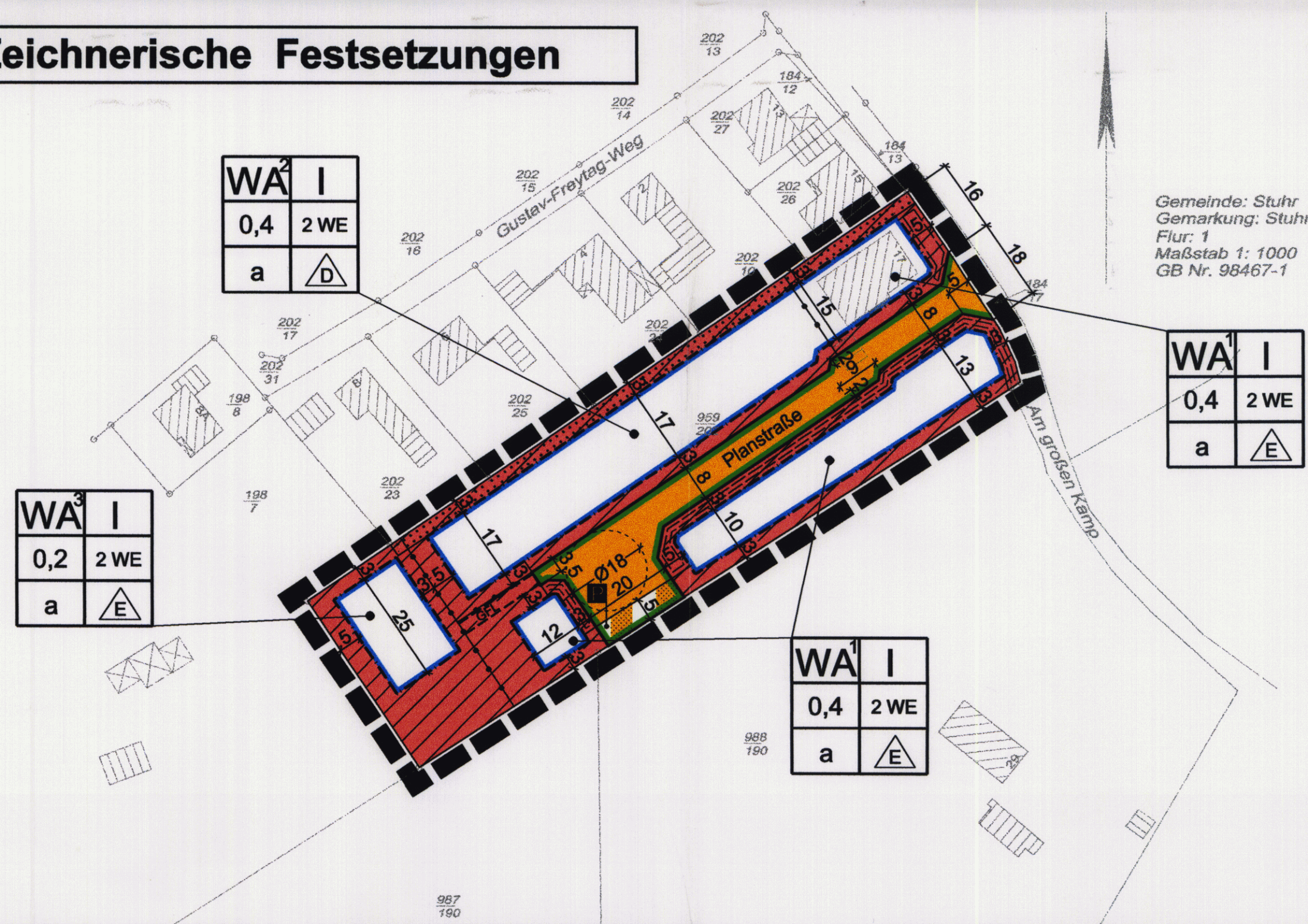
## Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stuhr, den .....

Unterschrift

## Zeichnerische Festsetzungen



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2 WE Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - a Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen § 4)
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Einschränkungen (siehe Textliche Festsetzungen § 5)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
    - Parkplatz

### 15. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauNVO höchstens um 25% überschritten werden darf.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch in den WA 1 und 3- Baugebieten nur Gebäudelängen bis 17 m und im WA 2-Baugebiet Gebäudelängen bis 12 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den in der Planzeichnung gestrichelten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den gepunkteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Das im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB definierten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Anlieger des WA-3-Baugebietes und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.
- Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1), Nr. 23 BauGB bestimmt, daß in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen. Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB muß zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen gemäß § 136 (4) des Nds. Wassergesetzes (NWG) schadlos versickert werden.

§ 10 Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) liegen.

§ 11 Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) auf maximal 4,5 m und die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude).

## Örtliche Bauvorschriften

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind. Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind
  - untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
  - Wintergärten,
  - Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO),
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO),
  - Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform.
- Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 70% der Traufänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.
- In den WA-Baugebieten ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (fagus sylvatica), Eibe (taxus baccata), Feldahorn (acer campestre)) zulässig.

## GEMEINDE STUHR

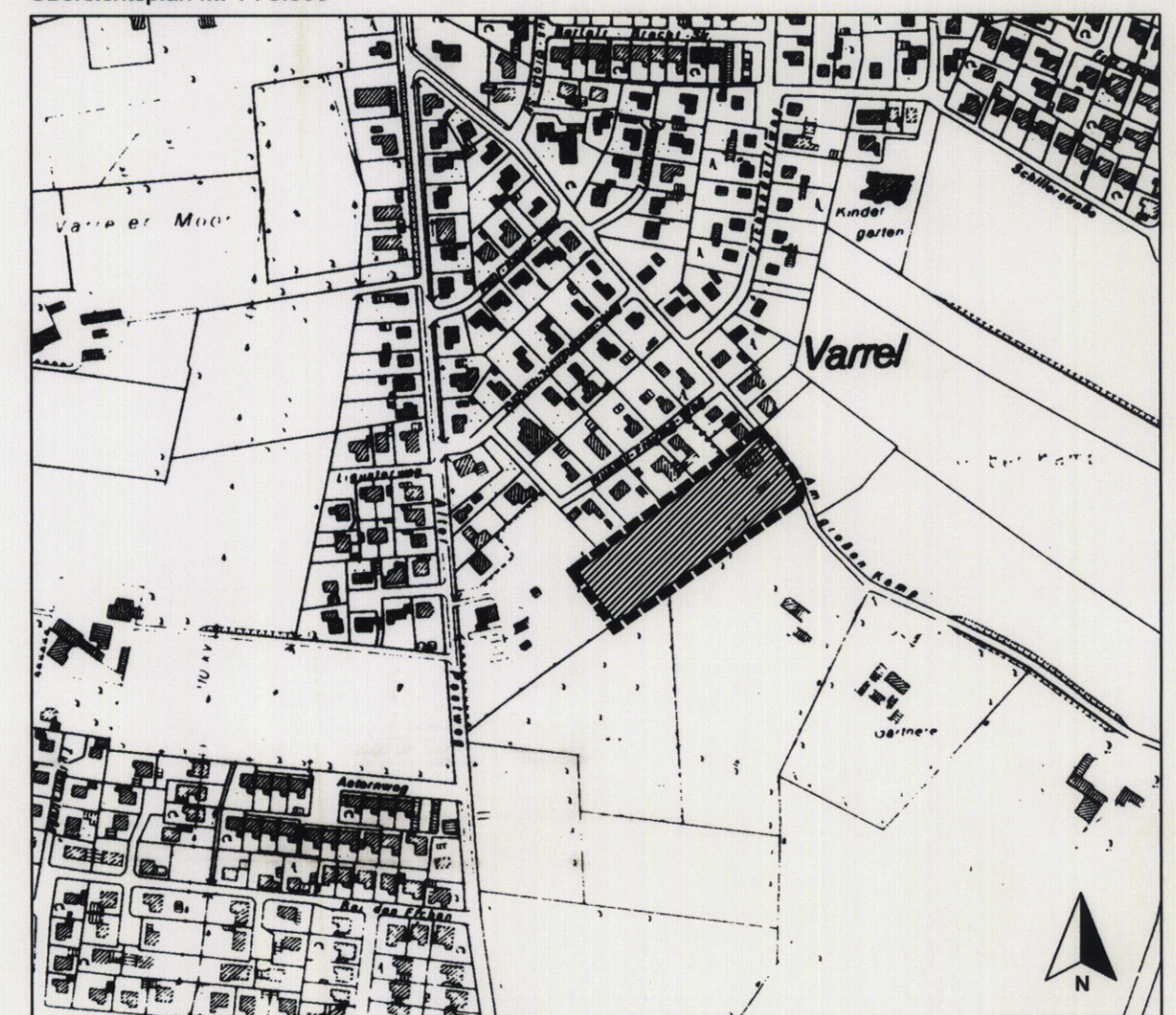
Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 23/162

"Am Großen Kamp II"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56,97 und 98 NBauO

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stand: März 1999

M. 1 : 1000

Der Bebauungsplan Nr. 23/162 wurde ausgearbeitet von der:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg